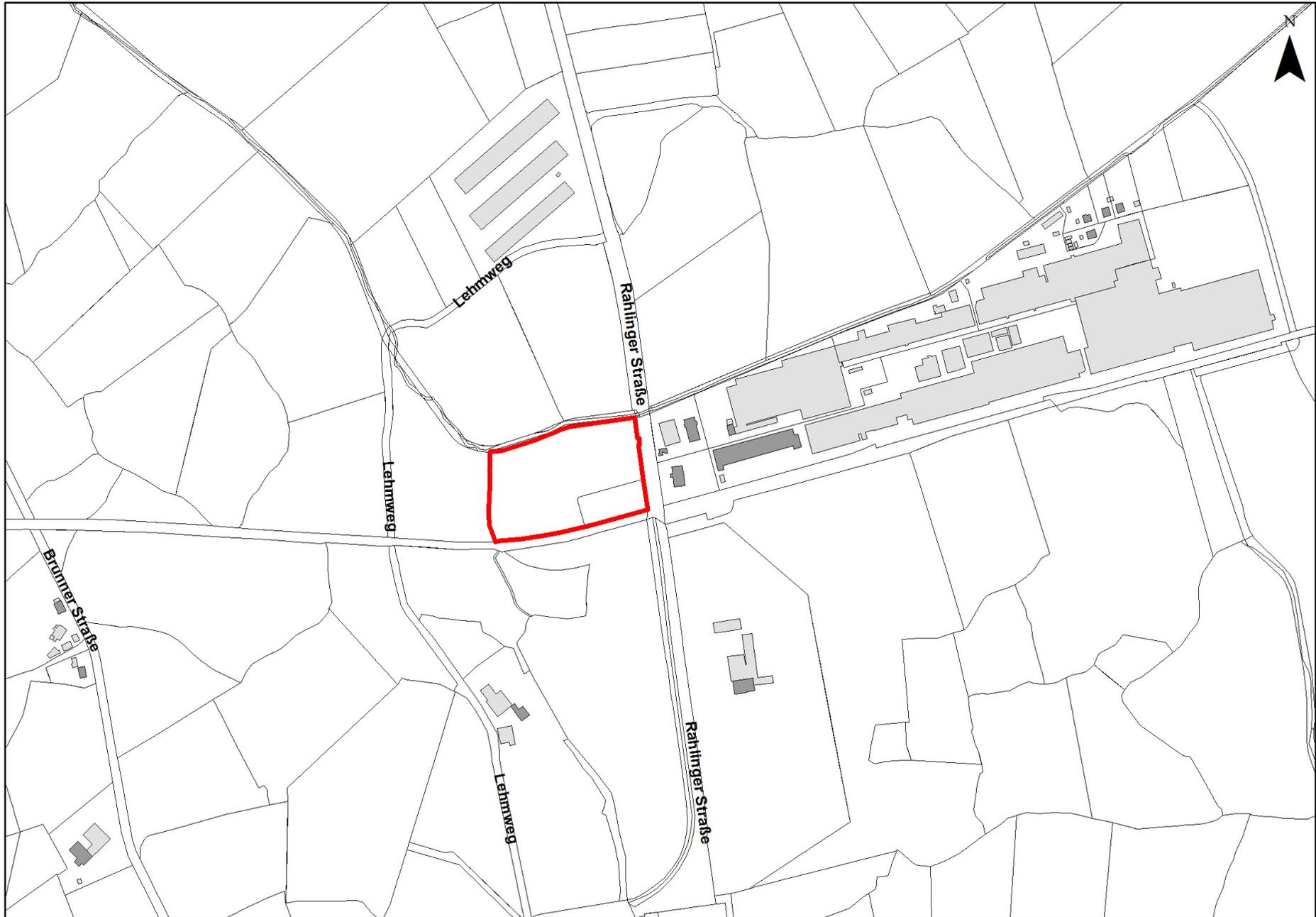
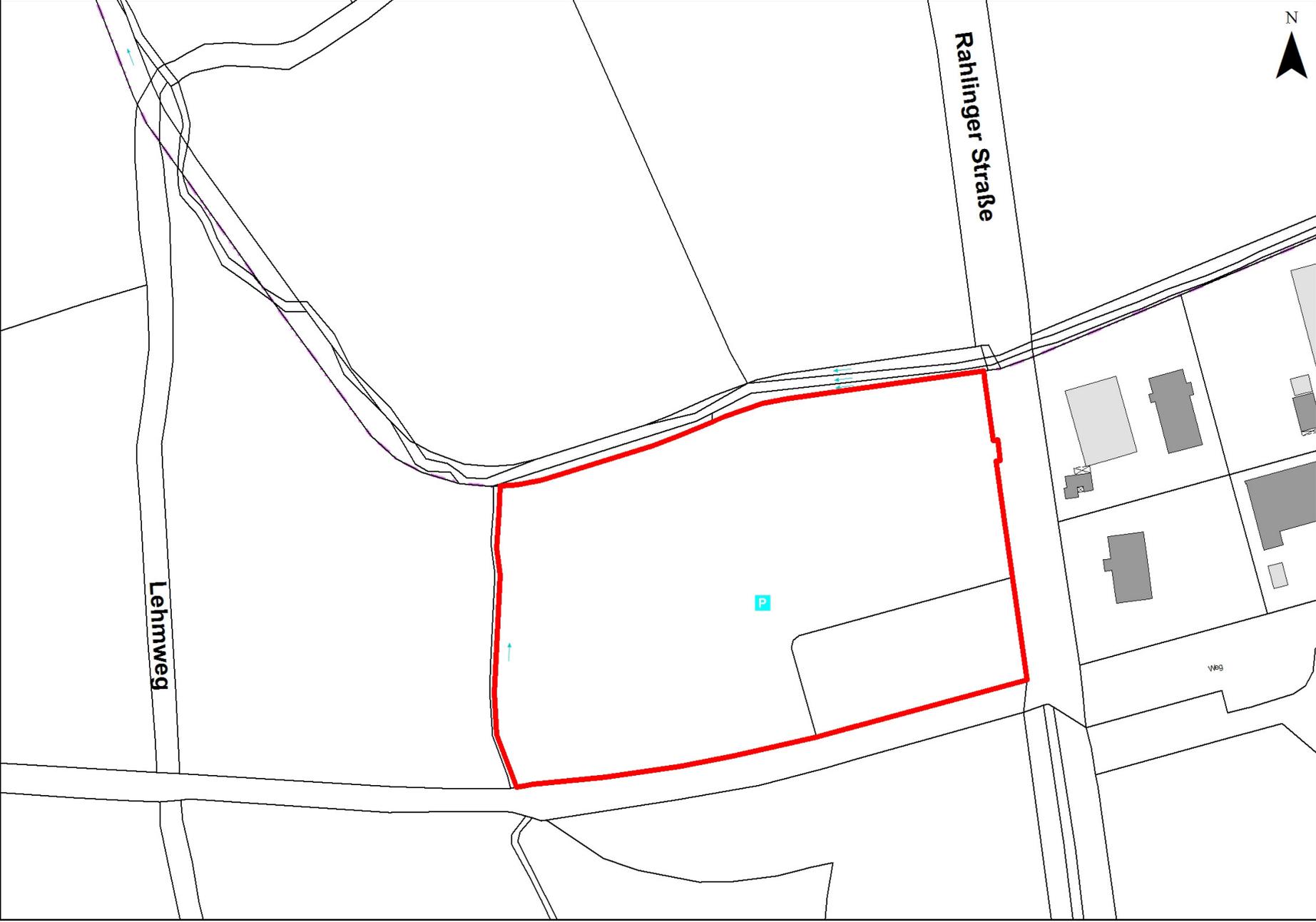


Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193



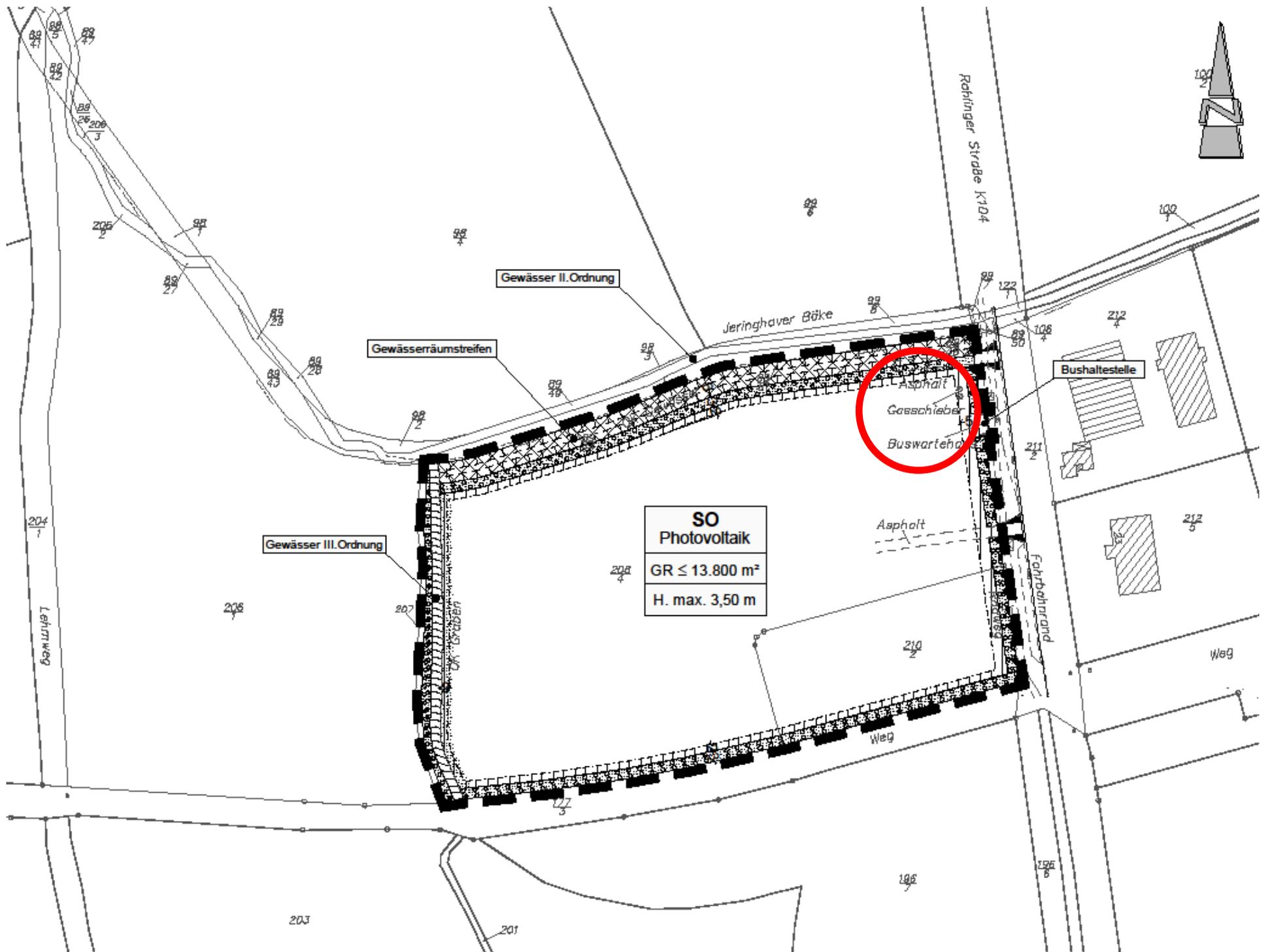




Lehmweg

Rahlinger Straße

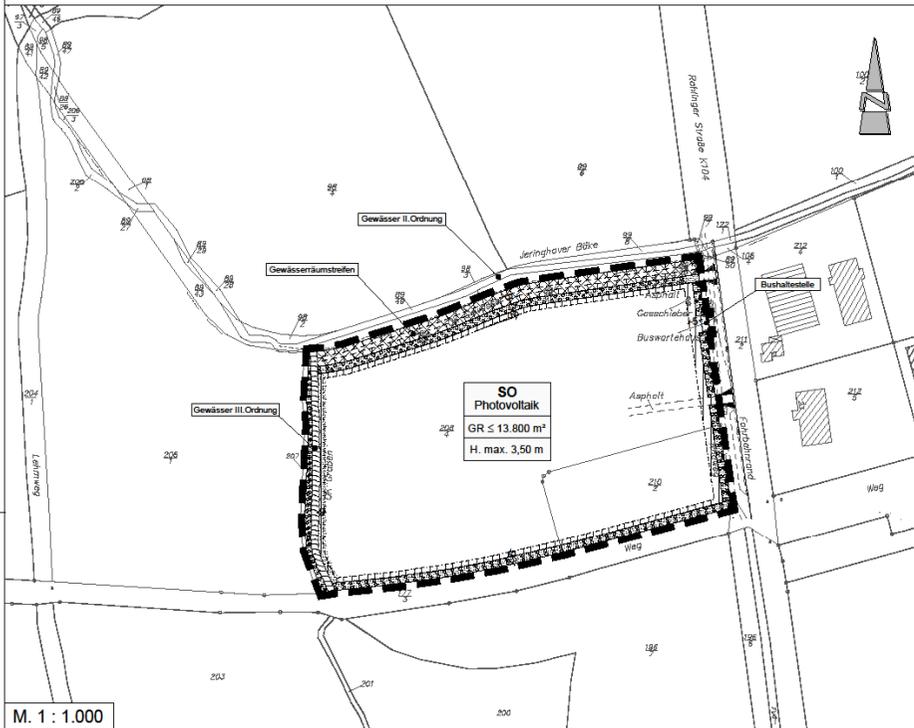




Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 193

"Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling"



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikfreianlagen (aufgeständerte Paneele),
- Erschließungsweg,
- notwendige Infrastruktureinrichtungen (Übergabe-/Einspeisestation).

Maß der baulichen Nutzung

2. Die Höhe (H) der geplanten Photovoltaikfreianlagen beträgt gem. § 10 (2) Nr. 4 BauNVO maximal 3,50 m. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Photovoltaikfreianlage (aufgeständerte Paneele)
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden, gewachsenen Bodens

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauO festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 193 als Extensivweide (Gewässerräumstreifen) zu entwickeln.

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauO sind Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

vorgeschlagene Pflanzenarten:
Sträucher: Feldahorn, Ohrweide, Hasel, Holunder, Schneebal, Liguster

Gehölzqualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpfanzt, Höhe 100 - 150 cm
Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze je 1,5 x 1,5 m

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27. Januar 1990.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Inwiefern für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die örtliche Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4. Der Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage nach Beendigung der wirtschaftlichen Nutzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauOg zwischen dem Anlagenbetreiber bzw. dem Grundstückseigentümer und der Stadt Varel gesichert.

5. Nördlich des Plangebietes verläuft die Jeringhaver Bäche, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Gemäß Zustimmung der Sielacht Friedeburg-Bockhorn gem. § 0 (7) Verbandssatzung kann der sätzungsgemäß vorgeschriebene Räumstreifen (10 m gemessen von der oberen Böschungskante) auf 6 m reduziert werden. Der Räumstreifen ist gem. Vorgabe der Sielacht von allen die Unterhaltung erschwerenden Einrichtungen und Anlagen sowie auch von Bewuchs (Baumkrone etc.) freizuhalten ist.

6. Für die Erschließung des geplanten Sondergebietes, d. h. für die Nutzung der Zufahrt zur Rahlinger Straße (K 104) ist eine Sondernutzungs Erlaubnis gem. § 19 ff NSrOg bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (NLSBfV-OB Aurich) zu beantragen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in dem jeweils aktualisierten Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, 24.06.2010
gez. Wagner
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVB, 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2010).

Jever, 13.07.2010
Dipl.-Ing. J. Vredenberg
Dipl.-Ing. W. Schwchow
-öffentlich bestellter Vermessungsingenieur- L.S.
(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. J. Vredenberg

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 24.06.2010
gez. O. Mosebach
Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauOg am 17.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, 24.06.2010
gez. Wagner
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 08.04.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauOg beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauOg am 12.04.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" hat mit Begründung vom 20.04.2010 bis zum 19.05.2010 öffentlich ausgelegt.

Varel, 24.06.2010
gez. Wagner
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauOg in seiner Sitzung am 24.06.2010 gemäß § 10 BauOg als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauOg beigelegt.

Varel, 24.06.2010
gez. Wagner
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauOg am 10.06.2010 in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" ist damit am 10.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Varel, 10.06.2010
gez. Wagner
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" ist gemäß § 215 BauOg die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Photovoltaikanlagen"

2. Maß der baulichen Nutzung
GR ≤ 13.800 m² zulässige Grundfläche (GR), z.B. ≤ 13.800 m²
H. max. 3,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen (H) 3,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfaßbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
 private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Wasserfläche, Entwässerungsgraben III. Ordnung

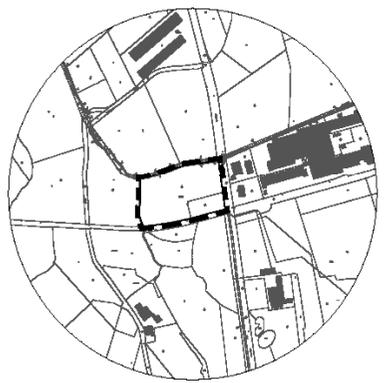
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Gewässerräumstreifen (0 m zu Gewässer II. Ordnung)

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 193 "Photovoltaik - Alter Bahnhof Rahling"

Übersichtsplan ummaßstäblich



Abschrift

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 01 10 30 Fax 01 10 40